

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 13. Dezember 2021

Wohnungssanierungen Sonnhaldenstrasse 19 + 21/Nachtragskredit und Fondsentnahme

Ausgangslage

Mit der Unterzeichnung (Legatannahmeerklärung aus der Erbschaft Lina Atzli) auf dem Grundbuchamt vom 25. November 1988 gingen die Liegenschaften Sonnhaldenstrasse 19 und 21 an die Einwohnergemeinde Olten über. Die Einwohnergemeinde ist gemäss Legatannahmeerklärung verpflichtet, den Willen der Erblasserin zu respektieren und die erhaltenen Vermögenswerte bzw. deren Erträge zur Unterstützung der wegen Krankheit in finanzielle Not geratenen Bürger und speziell an deren Spitalkosten beizutragen. Gemäss dem Handbuchordner (HBO) HRM2 sind Zuwendungen Dritter, wie Stiftungen, Schenkungen, Erbschaften oder Legate, und ihre Erträge bestimmungsgemäss zu verwenden.

Instandhaltung / Instandsetzung

Für die Instandhaltung der Liegenschaften Sonnhaldenstrasse 19 und 21 wird jährlich ein fester Betrag in der Erfolgsrechnung unter dem Konto 5791.3120.00 «Atzli Fonds / Unterhalt Hochbauten/Gebäude» budgetiert. Mit dieser Summe soll der ordentliche Unterhalt, also die Gebrauchstauglichkeit der Gebäude durch einfache und regelmässige bauliche Massnahmen sichergestellt werden. Für das Rechnungsjahr 2022 sind Fr. 50'000.00 im Budget vorgesehen worden.

Daneben wird gemäss Beschluss des Stadtrates vom 26. Oktober 2020 (Prot.-Nr. 218) aus den laufenden Mietzinseinnahmen unter dem Konto 20910.13 «Fonds Sanierung Liegenschaften Atzli» ein Erneuerungsfonds mit jährlich Fr. 11'000.00 geäufnet. Mit den entsprechenden Rückstellungen soll die periodische Instandsetzung, sprich die Gebrauchstauglichkeit für eine mittelfristige Zeitspanne gewährleistet werden.

Aktueller Sanierungsbedarf

Bei der Liegenschaft Sonnhaldenstrasse 21 ist es kürzlich zu einer Kündigung von gleich zwei Wohnungen gekommen. Zum einen per 31. August 2021 bei der 3-Zimmer-Wohnung im 2. OG links, wo das Objekt zuvor seit dem 1. September 1970 ununterbrochen von der gleichen Mieterschaft bewohnt worden ist. Zum anderen per 30. Juni 2021 bei der 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre rechts, wo das Objekt zuvor seit dem 1. Oktober 1982 ununterbrochen von der gleichen Mieterschaft bewohnt worden ist. Es handelt sich in beiden Fällen um Wohneinheiten, bei welchen nun wesentliche Bauteile ihre Lebensdauer erreicht bzw. überschritten haben und die betroffenen Einrichtungen dem heutigen Standard nicht mehr genügen. Bevor diese Wohnungen also einer Neuvermietung zugeführt werden können, müssen sie nach rund 40- bzw. über 50-jähriger Miernutzung im Rahmen einer umfassenderen Sanierung erneuert werden.

Kreditbedarf

Das Hochbauamt hat in der Zwischenzeit die erforderlichen Abklärungen und Prüfungen (Anpassung der Elektroinstallationen gemäss Niederspannungs-Installationsverordnung NIV, Ersatz von allfällig mit Asbest belasteten Bauteilen usw.) durchgeführt, darauf basierend ein Sanierungskonzept ausgearbeitet und im Anschluss daran die notwendigen (Richt-) Offerten eingeholt. Für die geplanten Sanierungsmassnahmen resultieren Gesamtkosten von insgesamt voraussichtlich Fr. 108'000.00:

3-Zimmer-Wohnung 2. OG links

Bad (Asbestsanierung)	Fr.	5'000.00
Elektroanlagen (u.a. Niederspannungsverordnung NIV)	Fr.	9'000.00
Sanitäranlagen	Fr.	12'100.00
Gipserarbeiten / Malerarbeiten	Fr.	15'200.00
Plattenarbeiten	Fr.	5'000.00
Schreinerarbeiten	Fr.	2'000.00
Bodenbeläge	Fr.	4'200.00
Endreinigung	Fr.	1'200.00
Unvorhergesehenes	Fr.	<u>5'300.00</u>
Total inkl. MwSt.	Fr.	59'000.00

3-Zimmer-Wohnung Hochparterre rechts

Elektroanlagen (u.a. Niederspannungsverordnung NIV)	Fr.	8'300.00
Sanitäranlagen	Fr.	1'000.00
Gipserarbeiten/ Malerarbeiten	Fr.	12'700.00
Bodenbeläge	Fr.	4'200.00
Endreinigung	Fr.	1'000.00
Unvorhergesehenes	Fr.	<u>2'800.00</u>
Total inkl. MwSt.	Fr.	30'000.00

Allgemeine Arbeiten

Ersatz Wasser- und Verteilbatterie UG	Fr.	9'600.00
Absturzsicherungen Treppenpodest aus Sicherheitsgründen	Fr.	3'300.00
Sicherheitsanpassungen Treppengeländer	Fr.	4'500.00
Unvorhergesehenes	Fr.	<u>1'600.00</u>
Total inkl. MwSt.	Fr.	19'000.00

Gesamttotal der Sanierungskosten inkl. MwSt.	Fr.	108'000.00
--	-----	------------

Bei der 3-Zimmer-Wohnung 2. OG links wird davon ausgegangen, dass die vorgesehenen Arbeiten (aufgrund der zwingend anstehenden Asbestsanierung) innerhalb von rund drei Monaten, nach Kreditfreigabe, fertiggestellt werden können. Bei der 3-Zimmer-Wohnung Hochparterre rechts kann aufgrund der hier nicht notwendigen Asbestsanierung von einer, um einen Monat kürzeren Bauzeit ausgegangen werden. In Bezug auf den erwähnten Terminplan gilt es allerdings anzumerken, dass auch die Baubranche in der Corona-Krise teilweise von unterbrochenen Lieferketten betroffen ist, was unter Umständen noch zu gewissen zeitlichen Verzögerungen führen könnte.

Finanzielles

Die vom Zeitpunkt und Ausmass her nicht voraussehbaren Sanierungskosten überschreiten den vorerwähnten Kreditrahmen der Erfolgsrechnung, welcher für den laufenden Unterhalt (Konto 5790.3120.00, Fürsorge / Unterhalt Hochbauten) vorgesehen und budgetiert wird.

Derweil weist der Sanierungsfonds (Konto 20910.13) aktuell einen Guthabensaldo von rund Fr. 140'000.00 aus. Nach der Äufnung von weiteren Fr. 11'000.00 aus den Netto-Mietzinserträgen des Jahres 2021 wird der Fonds anfangs 2022 einen Saldo von rund Fr. 151'000.00 aufweisen. Folglich wird man mit dem Jahresrechnungsabschluss 2021 die vorerwähnten ausserordentlichen Aufwendungen von Fr. 108'000.00, welche erst im Jahr 2022 zur Zahlung anfallen werden, also ohne weiteres kompensieren können, sodass die Stadtkasse nur «theoretisch» mit einem Nachtragskredit belastet wird.

Durch die Legatannahmeerklärung hat die Stadt eine rein treuhänderische Aufgabe übernommen. Die (Mietzins-) Erträge gehen der Stadt Olten zur Erfüllung eines wohltätigen Zwecks zu und dürfen nicht zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs der Gemeinde beigezogen werden. Nach der Aufzählung im Handbuch HRM2, Ausgaben und Kreditwesen, ist der vorliegende Sachverhalt (kommunale Aufgabe) somit als gebundene Aufgabe (§ 141 GG) zu betrachten. Obwohl die Gemeinde in den Fragen, «ob» diese Ausgabe getätigt und insbesondere «wann» das Vorhaben ausgeführt werden muss, somit keine erhebliche Wahlfreiheit hat, sei dennoch angemerkt, dass dem Legat mit jedem Monat der Verzögerung auch ein (Netto-) Mietzinsertrag von zusammen rund Fr. 1'800.00 entgehen würde. Da der Stadtrat in seiner treuhänderischen Funktion die notwendigen Massnahmen zu treffen hat, um das Vermögen zu schützen, spricht insofern auch dieser Aspekt dafür, die Mittel für diese ohnehin notwendige Sanierungsmassnahme im Ermessensspielraum und in der Finanzkompetenz des Stadtrates vor dem rechtskräftigen Budget der Erfolgsrechnung 2022 zu beschliessen und freizugeben.

Beschluss:

1. Für die anstehende Gesamtsanierung von zwei Wohnungen in der Liegenschaft Sonnhaldenstrasse 19 wird ein Nachtragskredit von Fr. 108'000.00 zulasten der Erfolgsrechnung 2022, Konto 5791.3120.00 (Fürsorge / Unterhalt Hochbauten), bewilligt.
2. Im Rahmen des Jahresabschlusses 2022 werden Kosten des Kontos 5791.3120.00 (Fürsorge / Unterhalt Hochbauten) mit dem Sanierungsfonds Konto 20910.13 (Fonds Sanierung Liegenschaften Atzli) kompensiert.
3. Die Direktionen Bau sowie Finanzen und Dienste werden mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:
D. V.